GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN	SITZUNGSVORLAGE 0146/22	
Amt: **Fachbereich 3 - Abteilung 3.4 / MN**	Datum: **15.09.2022**	Az.: **B2022084**

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		04.10.2022	Entscheidung		öffentlich				

Betreff:

Bauantrag zur Dachanhebung und Errichtung einer zweiten Wohneinheit in Emmendingen, Lerchenweg 1, Flst.-Nr.: 1856/1

Zuständigkeit nach Hauptsatzung:

In seinem Geschäftskreis wird der Technische Ausschuss zu Bauvorhaben über 250.000€ bis zu 1.500.000€ informiert, § 8 Ziffer 2.1 HS.

Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:

Bei der Information sind keine berechtigten Interessen Einzelner betroffen, aus diesem Grund öffentlich.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss stimmt der Ausnahme von der Veränderungssperre im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Kellenberg“ gem. § 14 Abs. 2 BauGB zu.

Verfasser:	Abteilung:	OB-Büro JS/JA:	FBl 1:	FBl 2:	FBl 3:	FBl 4:	Oberbürgermeister:

Sachverhalt/Begründung:

Das Grundstück Flst.-Nr. 1856/1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kellenberg“ für den der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.05.2022 die Aufstellung auf der Gemarkung Emmendingen zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung beschlossen hat (siehe SV 0063/22). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 8.Juni 2022.
Weiterhin wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 27.09.2022 eine Veränderungssperre durch den Stadtrat erlassen (siehe SV 0136/22).

Nach den hier eingereichten Planunterlagen ist geplant das Bestandsgebäude aufzustocken. Durch die Änderung der Dachneigung auf 30° sowie dem Einbau einer Dachgaube soll im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit errichtet werden. Die Traufhöhe des Bestandes zur nun geplanten Traufhöhe ändert sich lediglich geringfügig. Jedoch erhöht sich die Firsthöhe aufgrund der geänderten Dachneigung um 2,34 m. Die geplante Dachgaube mit einer Länge von 7,00 m erhält ein Flachdach.

Aufgrund der erlassenen Veränderungssperre „Kellenberg“ ist zur Genehmigung des Bauantrages eine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB notwendig. Diese Ausnahme kann zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Mit der städtebaulichen Planung und der Aufstellung des Bebauungsplans „Kellenberg“ werden insbesondere folgende Planungsziele (vgl. SV 0136/22) verfolgt:

- Schaffung von Planungsrecht auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes,
- Festsetzung der Gebietsart als Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4;
- Regelung zur Geschossigkeit mit max. 2 Vollgeschossen (I + UG), damit die Gebäude bergseitig nur eingeschossig in Erscheinung treten;
- Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen;
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Baufluchten zur Freihaltung der Vorgartenzonen und Grünflächenschutzzonen gemäß städtebaulichem Entwurf;
- Regelung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten;
- Regelung zur Zulässigkeit und Ausgestaltung von Garagen, Tiefgaragen mit Zufahrten und Stellplätzen außerhalb der Vorgartenzonen;
- Erarbeitung von örtlichen Bauvorschriften (u.a. Dachgestaltung und Dachform);
- Entwicklung ökologischer und grünordnerischer Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der kleinklimatischen Situation.

Einzelne Festsetzungen stehen zu aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest. Das geplante Vorhaben entspricht den wesentlichen formulierten Zielen der Planung. Insbesondere bleibt der Charakter der örtlichen Bebauung erhalten.

Da dem geplanten Vorhaben keine öffentlichen Belange und das geplante Vorhaben auch nicht der städtebaulichen Planung im Bereich „Kellenberg“ entgegensteht, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

Daher beabsichtigt die Baurechtsbehörde den Bauantrag unter Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre zu genehmigen.

Historie:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Kellenberg“ (SV 0063/22)
Beschluss der Veränderungssperre (SV 0136/22)

Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:

Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:

Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit (Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und Klima/Umweltschutz)

Seit dem 1. Mai 2022 besteht die Pflicht beim Neubau von Wohngebäuden eine Photovoltaik-Anlage zu errichten. Da es sich hierbei jedoch nicht um einen Neubau handelt und die Pflicht bei einer Dachsanierung erst ab dem 01.01.2023 besteht, kann die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auch seitens der Stadtverwaltung nicht eingefordert werden. Weiterhin ist zu erwähnen, dass der Nachweis zur Errichtung der Photovoltaik-Anlage nicht mit den Bauvorlagen gefordert werden kann. Nachweise über die Installation einer Photovoltaik-Anlage sind der Baurechtsbehörde spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Bauarbeiten vorzulegen.

Anlagen:

SV 0146/22 – Übersichtsplan
SV 0146/22 – Lageplan
SV 0146/22 – Übersichtsplan der Veränderungssperre